



Saksbehandler: Ellen Margrethe Storrusten telefon: 901 12 519

JournalpostID 22/46154
ArkivsakID 22/6258
Arkivkode PLANID-20220008, GBNR-508/1, FA-L13

Detaljreguleringplan for Langøya gjestebåthavn - prinsippavklaring av planinitiativ

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Hovedutvalg for regulering, kommunalteknikk og miljø	02.11.2022	088/22

Kommunedirektørens innstilling

På anmodning om prinsippavklaring fra forslagsstiller imøteser hovedutvalget at det igangsettes planarbeid for gjestebåthavn på Langøya i samsvar med intensjonen i gjeldende områdeplan.

Vedlegg:

21.10.2022	Langøya gjestebåthavn - planinitiativ - anmodning om politisk avklaring (L)(736077)	428615
03.10.2022	Planinitiativ	428619
22.09.2022	Situasjonsplan - Langøya gjestebåthavn(692390)	425476
21.10.2022	Oppstartsmøte referat Langøya gjestebåthavn -godkjent referat	425637

02.11.2022 Behandling i Hovedutvalg for regulering, kommunalteknikk og miljø

Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

RKM-088/22 vedtak:

På anmodning om prinsippavklaring fra forslagsstiller imøteser hovedutvalget at det igangsettes planarbeid for gjestebåthavn på Langøya i samsvar med intensjonen i gjeldende områdeplan.

Saksopplysninger

Forslagstiller	KMS Arkitekter AS
Tiltakshaver	NOAH SOLUTIONS AS
Mottatt planinitiativ	08.07.22
Oppstartsmøte	07.09.22
Mottatt anmodning om prinsippavklaring	20.09.22

KMS Arkitekter AS har på vegne av Noah Solutions AS sendt inn planinitiativ for regulering av

Gjestebåthavn på Langøya Gbnr 8/1. I planinitiativet legges det opp til bygging av molo for inntil 30 lystbåter som tilrettelegges for allmennheten. Det er tidlig i planleggingen og endelig avgrensning av planområdet innenfor F1 og i sjø vil avklares før planarbeidet varsles igangsatt. Det er så langt ikke avklart hvilke fasiliteter som vil følge gjestebåthavnen og vil avklares i planprosessen. Det er fra forslagstillers side ønske om å bevare eksisterende kvaliteter i området samt tilrettelegge for nye.

Planinitiativet ble vurdert som tilstrekkelig utredet for å avholde oppstartsmøte og er vurdert til å være i tråd med intensjon i gjeldende områdeplan og planbestemmelser for tilrettelegging av allmenne friluftsmål, delområde F1 og tilstøtende del av friluftsområder, i sjø og vassdrag på Langøya.

Reguleringen er vurdert til å utløse krav til konsekvensutredning (KU) etter forskrift om konsekvensutredning (§§8,10) for naturmangfold på land og i sjø, samt geologisk arv. Tiltakshaver er innforstått med at naturmangfold på land og i sjø skal utredes og hensynstas.

I oppstartsmøtet den 07.09.22 redegjorde kommunen for at det vil være mulig å igangsette planprosess. Tiltakshaver anmodet likevel om en prinsippavklaring av planinitiativet og viser til RKM vedtak (sak 22/2854), fattet i forbindelse med søknad om avvanningsanlegg på Langøya, datert 16.08.22.

Anmodning om prinsippavklaring begrunnes av tiltakshaver med et ønske om forutsigbarhet og effektivitet i planprosessen for alle parter, da det er omfattende ressurser involvert i utarbeidelse av planforslag. Det etterspørres følgelig også avklaring på om et komplett planforslag vil oppfattes som i strid med tidligere nevnte vedtak.

Juridiske forhold

Behandling ihht. plan –og bygningsloven:	§ 12-10 Behandling av private reguleringsforslag/ 12-11. Behandling av private reguleringsplanforslag. Planlegging vil følge formelle krav til utredninger i planprosessen.
Plantype som behandles: Planstatus i kommuneplanens arealdel	Detaljregulering · Gjeldende kommuneplan Detaljregulering vil også berøres av Ferdselforskrift for Langøya (revidert 2022). · Områdeplan for Langøya planID 20100004, revidert 15.12.15. Formål fremgår av plankartet.
Statlig/regional plan	Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (2021) Regional plan for kystsonen i Vestfold (2014). Det skal også vurderes om annet lovverk vil

	berøres i planen/planarbeidet.
--	--------------------------------

I forbindelse med at ny kommuneplan er under behandling og med stor sannsynlighet vil foreligge innen denne detaljreguleringsplanen førstegangsbehandles og eventuelt besluttet utlagt til offentlig ettersyn, vil planen måtte oppdateres med eventuelle nye føringer for klima, energi og miljø, samt ivaretagelse av naturverdier på land og i sjø i tråd med ny kommuneplan.

Det stilles krav til at allmennhetens tilgang til arealene på Langøya sikres.

Økonomiske konsekvenser

Det foreligger pr. nå kun planinitiativ men det er ikke forventet at regulering av gjestebåthavn skal føre til vesentlig endring for kommunen da tiltaket er privatfinansiert.

I dag driftes renovasjon av Skjærgårdstjenesten og det vil måtte avklares om dette skal fortsatt skal være en kommunal oppgave når arealene som tilrettelegges for allment friluftsliv er ferdigstilt.

Barn og unges interesser

Det vil stilles krav til aktiv medvirkning fra barn og unge i planprosessen. Langøya skal tilrettelegges som allment friluftsområde og barn og unge skal i den forbindelse høres særskilt.

Miljøkonsekvenser

Regulering som forespeilet i planinitiativ er vurdert til å utløse krav om konsekvensutredning (KU) knyttet til naturmangfoldet, herunder sårbare arter på land og i sjø samt geologisk arv, i og inntil området der det planlegges tiltak og må utredes særskilt i planprosessen. Det vil bli stilt krav om ROS analyse for planen som også vil omfatte anleggsperioden og det vil stilles krav til utarbeidelse av nødvendige avbøtende tiltak slik at hensynet til naturverdier blir tilstrekkelig ivarettatt.

Folkehelse/HMS

Det skal stilles krav til ivaretagelse av folkehelse ved allmennhetens bruk av området og det vil stilles krav til risikovurdering og oppfølging av HMS også i anleggsperioden.

Friluftsliv er en viktig kilde til livskvalitet og både fysisk og psykisk helse og et samfunns mål, herunder båtliv. Kommunal planstrategi fremholder videreutvikling av Langøya for fritids og rekreasjonsmuligheter som viktig. I gjeldende områdeplan vises det til snarlig tilrettelegging av allmenne friarealer som et avbøtende tiltak for rask igangsettelse av etterdrift på Langøya.

Vurderinger

Kommunedirektøren mener at planinitiativet er i tråd med intensjonene i gjeldende planer og at kritiske forhold kan ivaretas gjennom KU og planprosess og kan igangsettes, men forstår tiltakshavers behov for å avklare planinitiativet politisk på prinsipielt grunnlag for å skape forutsigbarhet i prosessen med å tilrettelegge for gjestebåthavnen. Det vurderes at med de krav som kan stilles til form og standard ved konsekvensutredning i det videre arbeidet, vil dette muliggjøre implementering av utredningene i en overordnet plan.

Gebyr

Kap.2.4	Holmestrand kommune, gebyrregulativ 2022	
2.4.2.2	Planinitiativ der politisk utvalg tar stilling til reguleringsspørsmål, jf. pbl. § 12-8 første og annet ledd.	30.000
Sum		30.000

Videre behandling

Saken avgjøres i RKM –hovedutvalget.